

GURITA RIBA DALAM AKAD LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (LKS) DI KABUPATEN PONOROGO

Ahmad Wafa

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo

Email:waveibnumuhaimin@gmail.com

Abstract

Nowadays, in almost every transaction, it is almost impossible to avoid usury, as well as transactions in sharia financial institutions themselves. In theory it might have been very perfect and avoided usury, but in its implementation it had not been completely free from usury. Usury has plagued and penetrated almost all the joints of the Indonesian economy. This article tries to dig deeper and find small potentials that can be missed a little more. The conclusions of this study are: First, the legal contract (contract) that is used is still found in the potential to fall into usury or it can be called the back door of usury. Second, the implementation of sharia products sometimes forgets the crucial things the basic principle of the contract itself, for example the determination of margins based on the financing principal provided, not based on the buying and selling object in the *murābahah* contract. Determination of the capital principal value of 70% of the selling price of the collateral provided by the Customer and is definitely profitable. Third, the application of the LKS financing contract in Ponorogo which is not yet 100% has a direct impact on the Customer, namely a very large margin of 49.39% and the potential for usury by 19.39% of the principal capital issued by the bank on *murābahah* financing. Disbursement of *muḍārabah* funds is not 100% given by the Customer as capital manager and profit determination at the beginning of the contract without seeing the customer profit or loss.

Abstrak

Dewasa ini dalam setiap transaksi hampir dapat dikatakan mustahil untuk terhindar dari riba, begitupun transaksi-transaksi dalam lembaga keuangan syariah sendiri. Secara teori mungkin telah sangat sempurna dan terhindar dari riba, namun dalam pelaksanaannya belum sepenuhnya terbebas dari riba. Riba telah menjangkiti dan merasuki hampir seluruh sendi-sendi perekonomian Indonesia. Artikel ini berusaha menggali lebih dalam dan menemukan potensi-potensi kecil yang sedikit banyak bisa terlewatkan. Kesimpulan dari kajian ini yaitu: *Pertama*, Legal kontrak (akad) yang digunakan masih ditemui potensi-potensi jatuh kepada riba atau bisa disebut pintu belakang dari riba. *Kedua*, Pelaksanaan produk syariah ini terkadang melupakan hal-hal krusial prinsip dasar dari akad itu sendiri misalnya penetapan margin berdasarkan pokok pembiayaan yang diberikan, bukan berdasarkan obyek jual beli pada akad *murābahah*. Penetapan nilai pokok modal 70 % dari harga jual agunan yang diberikan Nasabah dan pasti untung. *Ketiga*, Penerapan akad pembiayaan LKS di Ponorogo yang belum sesuai 100% berdampak langsung terhadap Nasabah yaitu margin yang sangat besar 49,39% dan berpotensi riba sebesar 19,39% dari modal pokok yang dikeluarkan oleh bank pada pembiayaan *murābahah*. Pencairan dana *muḍārabah* tidak 100% diberikan Nasabah sebagai pengelola modal dan penetapan keuntungan di awal akad tanpa melihat nasabah untung atau rugi.

Keywords: Usury, Contracts, Islamic Financial Institutions

A. Pendahuluan

Riba sudah tidak asing lagi di telinga kita yang mana riba merupakan *ziyādah* (tambahan) atau bisa juga diartikan *nama'* (berkembang).¹ Yusuf al-Qardawi menyebutkan setiap pinjaman yang mensyaratkan di dalamnya ada tambahan termasuk riba. Kata kunci tersebut harus menjadi logika dasar penetapan adanya riba. Keuntungan yang besar belum tentu dikatakan sebagai riba dan sebaliknya, keuntungan yang sedikit belum tentu terbebas dari riba.²

Transaksi sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat hampir dapat dikatakan mustahil untuk terhindar dari riba, begitupun transaksi-transaksi dalam lembaga keuangan syariah sendiri. Secara teori mungkin telah sempurna dan terhindar dari riba, namun dalam pelaksanaannya belum sepenuhnya terbebas dari riba.³ Riba telah menjangkiti dan merasuki hampir seluruh sendi-sendi perekonomian Indonesia.⁴ Tak terlepas di masyarakat elit sampai kepada masyarakat kecil, bahkan praktik riba seperti pinjam meminjam kemudian ditambah dengan bunga seolah telah menjadi hal biasa dan wajar walaupun menimbulkan ketidakadilan dan *inefisiensi*⁵ dalam penggunaan sumber daya.

Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* menjelaskan pandangan orang Islam terhadap harta dan ekonomi sebagai tugas kekhalifahan manusia yang harus dipergunakan dengan bijak dan sebaik-baiknya untuk kemakmuran dan kesejahteraan manusia. Allah swt. memberikan manusia nikmat *manhaj al-hayat*⁶ dan *wasilah al-hayat*⁷ adalah dalam rangka untuk melaksanakan tugas tersebut. Allah telah menganugerahkan yang ada di langit dan bumi untuk kepentingan manusia mewujudkan kemakmuran, kesejahteraan dalam hidup dan kehidupan, serta tugas pengabdian atau ibadah dalam arti luas yang mencakup ibadah hati, lisan, dan anggota badan.⁸

¹ Muhammad Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam* (Depok: Gema Insani, 2000), 180.

² Agus Rijal, *Utang Halal, Utang Haram* (Depok: Gema Insani, 2013), 114.

³ Khotibul Umam, "Pelarangan Riba Dan Penerapan Prinsip Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan Di Indonesia," *Scopus* 29(03) (2017): 393.

⁴ Muhammad Umer Chapra, *Islam Dan Tantangan Ekonomi* (Depok: Gema Insani, 2000), 326.

⁵ Inefisiensi adalah kebalikan dari kata efisiensi. Secara garis besar, efisiensi itu sendiri bisa diartikan pemaksimalan serta pemanfaatan seluruh sumber daya dalam proses produksi barang dan jasa. Efisien menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang disusun W.J.S. Poerwadarminta memiliki arti cermat, tidak membuang-buang energi dan waktu, paling sesuai dan tepat untuk suatu tujuan. Penekanannya ada pada tidak membuang-buang energi dan waktu serta tepat tujuan. Sementara inefisiensi sendiri memiliki arti sebaliknya. Aktifitas yang terjadi justru hal-hal yang berkonotasi pemborosan dan tidak tepat sasaran. **Lihat:** Tony Prasetyantono, *Transformasi Pertamina: Dilema Antara Orientasi Bisnis Dan Pelayanan Publik* (Yogyakarta: Galang Press Group, 2009), 152.

⁶ Seluruh aturan kehidupan manusia yang bersumber kepada al-Quran dan Sunnah yang mana atauran tersebut berbentuk kewajiban melakukannya atau sebaliknya tidak melakukan sesuatu, hal ini di tuangkan dalam konsep ketaatan yaitu melakukan perintah dan menjauhi segala larangan. aturan ini lebih populer sebagai rukun iman, yaitu wajib, sunnah, mubah, makruh, dan haram.

⁷ Sarana dan prasarana kehidupan telah diciptakan oleh Allah untuk kepentingan hidup manusia, yaitu udara, air, tumbuh-tumbuhan, hewan ternak, dan harta benda lainnya.

⁸ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Depok: Gema Insani, 2001), 7.

Esensi dasar pelarangan riba dalam Islam adalah menghindari dan mengurangi adanya ketidakadilan dan kezaliman dalam segala aspek kehidupan khususnya pada praktik ekonomi. Sementara riba (bunga) pada hakikatnya adalah pemaksaan suatu tambahan atas debitur yang melarat, seharusnya ditolong bukan dieksploitasi dan memaksa hasil usaha agar selalu positif. Hal ini bertentangan dengan prinsip ajaran Islam yang melindungi dan sangat peduli dengan kelompok-kelompok sosio-ekonomi yang lebih rendah agar kelompok ini tidak dieksploitasi oleh orang-orang kaya (pemilik dana).⁹ Karena ajaran ekonomi Islam mengemban misi humanisme, tatanan sosial dan menolak adanya ketidakadilan (kezaliman) yang mengakibatkan kemiskinan. Sebaliknya sistem ekonomi konvensional yang banyak digugat tidak hanya ekonom-ekonom muslim tetapi juga tokoh-tokoh non muslim sendiri.¹⁰

Sumber penyebab timbulnya permasalahan kemanusiaan menurut para pakar ekonomi terletak pada sistem ekonomi yang tidak peduli dengan prinsip persamaan (*equality*), pemerataan (*equity*), kurang mengedepankan kemanusiaan (*humanity*) serta nilai-nilai agama (*religious values*). Salah satu penghalang terbesar bagi tercapainya keadilan yang merata (penyebab timbulnya ketidakadilan, *inequity*) adalah sistem riba (bunga). Jadi mustahil keadilan dapat tercipta tanpa mengeleminasi bunga dari habitat perekonomian dan menegakkan sistem perekonomian yang bebas dari segala macam bentuk riba yang melahirkan model perilaku *homo conomicus* (manusia sebagai makhluk ekonomi) dengan memegang prinsip *homo homini lupus*, yakni perilaku yang mengebiri dan mengabaikan nilai-nilai moral dan agama serta mementingkan perlindungan atas hak-hak perorangan (*utilitarian individualisme*) sementara mengabaikan kepentingan bersama.¹¹

Berbicara riba identik dengan bunga bank atau *rente*, sering kita dengar di tengah-tengah masyarakat bahwa *rente* disamakan dengan riba. Pendapat tersebut disebabkan *rente* dan riba merupakan “bunga” uang, karena mempunyai arti yang sama yaitu sama-sama bunga, maka hukumnya juga sama yaitu haram. Praktiknya, *rente* merupakan keuntungan yang diperoleh pihak bank atas jasanya yang telah meminjamkan uang kepada debitur dengan dalih untuk usaha produktif, sehingga dengan uang pinjaman tersebut usahanya menjadi maju dan lancar, dan keuntungan yang diperoleh semakin besar.¹² Pihak kreditur (bank) hannya perduli terhadap keuntungan yang harus dia terima dari modal yang telah diberikan kepada debitur (nasabah) tanpa benar-benar mengetahui nasabah tersebut untung atau rugi sebagai risiko dan konsekuensi dalam berbisnis. Walaupun nasabah mengetahui hal ini, dia tidak memiliki pilihan lain karena dalam posisi yang lemah dan harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diberikan oleh kreditur (bank).

Permasalahan riba selalu dikaitkan dengan isu-isu ekonomi, karena riba melekat pada praktik-praktik jahiliyah dan kebijakan yang diambil berdasar pada

⁹ Asghar Ali Engineer, *Islam Dan Pembebasan*, vol. 2 (Yogyakarta: LKiS Pelangi Aksara, 2001), 74.

¹⁰ Camille Paldi, “Understanding Riba and Gharar in Islamic Finance,” *Islamic Banking and Finance 2* (01) (2014): 250.

¹¹ Umi Kalsum, “Riba Dan Bunga Bank Dalam Islam,” *Jurnal Al-‘Adl* 7 (2) (2014): 68.

¹² Yusuf Qaradhawi, *Haruskah Hidup Dengan Riba* (Depok: Gema Insani, 1991), 77.

permasalahan-permasalahan krisis ekonomi yang selalu muncul dan mengatasnamakan kemanusiaan untuk memudahkan dan mengangkat masyarakat dari kemiskinan.¹³ Misalnya, di masyarakat praktik yang sering terjadi dapat kita kelompokkan sebagai berikut:

1. Kredit segitiga
2. Pergadaian
3. Mengkaitkan nilai piutang dengan harga barang
4. Tukar tambah emas
5. Kartu kredit
6. Sukuk.¹⁴

Riba merupakan salah satu kemaksiatan yang tersistem sehingga hampir bisa dikatakan mustahil untuk terlepas dari riba, terlebih lagi di era modern serba digital yang di dalamnya terdapat dan telah terbangun sangat kuat berimplikasi pada hancurnya perekonomian masyarakat.¹⁵ Sistem riba bertumpu pada pertumbuhan mata uang tanpa diimbangi dengan perputaran barang dan jasa. Menjadi wajar bila ekonomi dunia semakin terpuruk, rapuh dan sangat kejam. Hal ini terbukti dari semakin meningkatnya hutang-hutang negara kepada bank dunia yang menjadikan ketidak setabilan di berbagai Negara Bahkan banyak Negara yang gulungtikar karena berhutang ke bank dunia tidak kuat hanya untuk membayar bunganya saja.^{16,17}

Lembaga keuangan berlabel syariah sering disebut-sebut dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang terbebas dari sistem riba, berkembang dalam skala besar dengan menawarkan produk-produk LKS yang sangat beraneka ragam dengan istilah-istilah berbahasa Arab yang diharapkan dapat mengangkat perekonomian masyarakat menengah ke bawah khususnya.¹⁸ Namun, tidak sedikit masyarakat yang masih bingung bahkan tidak tau-menau dengan istilah-istilah tersebut, masih ragu dan mempertanyakan kebenaran semua produk tersebut, sudah benar-benar sesuai dengan syariat Islam atau hanya rekayasa dan tranformasi dari model bank konvensional. Keragu-raguan tersebut tidak muncul begitu saja, keraguan muncul dari sifat manusiawi mereka sendiri. Mulai dari biaya administrasi yang cukup tinggi,

¹³ Muhammad Zaenuddin, *Isu, Problematika, Dan Dinamika Perekonomian, Dan Kebijakan Publik* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 163.

¹⁴ Habib Syarief Muhammad Alaydrus, *Agar Hidup Selalu Berkah: Meraih Ketentraman Hati Dengan Hidup Penuh Berkah* (Bandung: Mizan, 2009), 184.

¹⁵ Faruq Ahmad Futaqi, "Usaha BMT Hasanah Dan BMT IKPM Gontor Dalam Mengembangkan Produk Pembiayaan Syariah," *Muslim Heritage* 3(01) (2018): 188.

¹⁶ Negara Argentina pada tahun 2001 mengalami krisis yang besar dan dinyatakan tidak dapat membayar hutang kepada bank dunia pada tahun 2014. Hal ini berefek sangat besar kepada masyarakat Argentina, mulai dari pembekuan rekening nasabah sampai dengan pembatasan penarikan uang dari bank sebesar USD\$ 250 per minggunya. Lihat: Muhammad Syakir Sula, *Asuransi Syariah: Konsep Dan Sistem Operasional* (Jakarta: Gema Insani, 2004), 132.

¹⁷ Muhammad Umer Chapra, *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 222.

¹⁸ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: Gramedia Pustaka Utama, 2010), 192.

pemotongan saldo rekening dari segala transaksi yang digunakan nasabah dan masih banyak lagi.¹⁹

Penyebab terlarangnya sebuah transaksi dapat disebabkan haram zatnya, haram selain zatnya dan tidak sah akadnya,²⁰ misalnya pada akad *murābahah* sebagai salah satu dari bentuk akad jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok pembiayaan modal kerja dan investasi dalam LKS memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan, karena keuntungan yang menjanjikan itulah Sehingga semua atau hampir semua lembaga keuangan syariah menjadikannya sebagai produk *financing* dalam pengembangan modal mereka.²¹ Akad ini berpotensi terjadinya penyerahan uang secara langsung kepada nasabah yang mana hal tersebut jelas dapat merusak akad jual beli itu sendiri karena *wakālah* dilakukan setelah akad *murābahah* menjadikan Bank menjual barang yang belum menjadi miliknya.²²

Akad-akad pembiayaan hadir karena adanya kebutuhan yang mendesak sehingga kebolelehannya di-iringi persyaratan-persyaratan yang sangat ketat (non toleran), perkembangan perekonomian yang semakin cepat dan persaingan dengan kompetitor utamanya bank konvensional terkadang persyaratan-persyaratan ini melunak dengan berbagai alasan mulai dari efisiensi anggaran sampai pada efektifitas waktu. Hal tersebut menunjukkan bahwa akad LKS masih berpotensi jatuh kepada riba.²³ Misalnya akad *muḍārabah* hanya digunakan pada pembiayaan pada plafond Rp 100.000.000 ke atas dan pada tabungan Rp 1.000.000 ke atas, akad ini memiliki potensi riba dimana pihak perbankan terkadang tidak melakukan pengawasan terhadap hasil usahanya dan hanya berdasar pada nilai plafond dan persentase nisbah, tentu hal ini tidak sesuai dengan visi dan misi akad *muḍārabah* itu sendiri.²⁴

Penerapan akad-akad syariah LKS harusnya memiliki dampak baik. Karena penerapan akad-akad syariah yang salah menjadikan dampak buruk bagi LKS yang bisa dilihat dari perkembangan LKS itu sendiri,²⁵ jika benar-benar baik secara teori dan praktik maka tren positif sudah menjadi keharusan oleh LKS yang mana saat ini masih banyak masyarakat yang menganggap tidak ada bedanya dan bahkan terkesan bank syariah terlalu rumit dan prosesnya terlalu panjang seperti dalam pembiayaan IMBT dengan obyek sewa adalah milik Nasabah pembiayaan.²⁶

Berdasar pada pemaparan data di atas penulis tertarik untuk meneliti lebih mendalam dan komprehensif apa yang sebenarnya terjadi dan bagaimana evaluasi-

¹⁹ .Sholihin, 192.

²⁰ Muhlshotu Jannati Na'im, "Problematika Kontrak Baku Dalam Akad Mudharabah Di Lembaga Perbankan Syariah," *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 3 (02) (2017): 373.

²¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Pustaka, 2014), 29.

²² Wawancara dengan Bapak Wicaksono, 19 Maret 2018 di Kantor BSM KCP Ponorogo.

²³ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 143.

²⁴ Wawancara dengan Ibu Rahayu, 15 April 2018 di Rumah Sukorejo Ponorogo.

²⁵ Tohir Bawazir, *Jalan Tengah Demokrasi: Antara Fundamentalisme Dan Sekularisme* (Jakarta: Pustaka Kautsar, 2015), 60.

Tohir Bawazir, *Jalan Tengah Demokrasi: antara Fundamentalisme dan Sekularisme* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015), 60.

²⁶ Wawancara dengan Bapak Kurniawan, 28 Mei 2018 di BRI Syariah KCP Ponorogo.

evaluasi LKS dapat dibangun kembali untuk menunjukkan betapa hebatnya sistem yang telah dibangun oleh Islam yaitu terwujudnya kesejahteraan seluruh manusia di muka Bumi.

B. Adanya Potensi Riba pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Kabupaten Ponorogo Dilihat pada Legal Kontraknya

Pembiayaan *murābahah* adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan Nasabah yang pada prinsipnya bank membeli suatu barang (obyek) yang dibutuhkan dan menjualnya kembali kepada Nasabah sebesar harga pokok barang ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dan diketahui oleh masing-masing pihak yaitu antara bank dengan Nasabah.²⁷

1. *Mura>bah}ah*

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh ‘*Aqidayn*, perincian syarat-syarat *murābahah* adalah sebagai berikut:

1. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak baik penjual atau pembeli (Nasabah dan bank). Dalam akad *murābahah*, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan dijual kepada pembeli (Nasabah). Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.
2. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli (Nasabah dan Bank); penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan mensepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *murābahah* tidak akan terjadi.
3. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus rupiah, satu kilogram dan lain-lain. Sebab dalam *murābahah*, dan juga dalam jual beli lainnya, yang dikehendaki adalah adanya transparansi antara harga pokok dan kemungkinan laba yang akan diperoleh. Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan sulit menentukan keuntungan yang akan diperoleh, Sehingga akad *murābahah* tidak akan terjadi.
4. *Murābahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu dibeli oleh orang lain dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran yang lebih banyak, maka hal demikian disebut dengan *ribā*. Dalam transaksi *murābahah* kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan *ribā*. Lain halnya jika barang tersebut dibeli dengan mata uang kemudian dijual lagi dengan tambahan keuntungan. Atau dibeli dengan barang

²⁷ Mandiri Syariah, “Murabahah,” 2017, <https://www.syariahamandiri.co.id/business-banking/corporate/pembiayaan-investasi/murabahah>.

dengan jenis tertentu, kemudian dibeli lagi oleh orang lain dengan barang yang tidak sejenis. Maka ia tidak disebut sebagai *ribā*.

5. Akad pertama dalam *murābahah* harus *ṣāḥiḥ*. Jika pada pembelian pertama tidak dilakukan dengan cara *ṣāḥiḥ*, maka transaksi *murābahah* dianggap batal.²⁸

Ketentuan umum *mura>bah}ah* dalam Bank syari'ah:

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas *ribā*.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada Nasabah beserta biaya tambahan yang diperlukan, misal ongkos angkut barang.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan Nasabah. Jika bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang.²⁹

Pertama, disebutkan Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut:

1. Bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam akad ini). Dan selanjutnya Bank menyetujui dan dengan akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam akad ini.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Syariah. Pembiayaan oleh Bank kepada Nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan Nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank. Dan selanjutnya Bank menjual barang tersebut kepada Nasabah sebagaimana Nasabah membelinya dari Bank, dengan harga yang telah disepakati oleh Nasabah dan Bank, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.
 - b. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada Nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan Bank.

²⁸ Yazid Afandi, *Fikih Muāmalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 90.

²⁹ "Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Tentang Murabahah" (2000).

- c. Nasabah membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada Bank dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.³⁰

Kedua, Terhadap setiap penarik sebagian atau seluruh Pembiayaan. Nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada Bank.³¹

Terlihat jelas potensi jatuh kepada riba dari data di atas bahwa sulit dibedakan dengan bank konvensional ketika bank hanya memberikan uang saja kepada Nasabah tanpa ikut campur dalam transaksi yang dilakukan oleh Nasabah dan penyedia barang. Pembelian barang atas pengajuan pembiayaan yang seharusnya dilakukan oleh bank pada praktiknya dilakukan langsung oleh Nasabah kepada penyedia barang secara langsung. Pengadaan unit dengan akad *wakālah* kepada Nasabah ini juga kurang tepat karena akad *murābahah* telah dilakukan sebelum *wakālah*. Hal ini menjadikan Bank mentransaksikan unit yang belum dimiliki secara prinsip.

Pembelian barang Pihak bank hanya menanggung harga pokok saja, akan berbeda ketika transaksi itu dilakukan oleh bank. Nasabah dibebani banyak hal selain pokok pembiayaan dari bank Nasabah harus menanggung segala hal yang berkenaan dengan barang yang dibeli oleh Nasabah. Dalam kasus ini misalnya rumah hunian, Nasabah akan menanggung pokok pembiayaan, margin, administrasi dan lain-lain dari bank, selain itu Nasabah juga harus menanggung banyak biaya-biaya selain dari bank. Seharusnya Nasabah tinggal menerima barang dari bank dan mengangsur pembiayaan sesuai jadwal angsuran dan tenggang waktu yang tertuang dalam kontrak tanpa melakukan pemborosan dari banyaknya biaya-biaya tambahan yang timbul karena kesalahan dalam alur penyediaan barang yang seharusnya dilakukan oleh bank namun Nasabah mencari sendiri, melakukan transaksi sendiri kepada penyedia barang dan lain-lain.

Masalah kedua memperjelas bahwa Nasabah menerima uang dari bank bukan berupa barang sebagaimana mestinya akad *murābahah*, hal tersebut menjadi bukti Bank BSM tidak jauh berbeda dengan bank konvensional yang memberikan uang dengan jumlah tertentu kepada Nasabah untuk dibelikan barang yang diinginkan oleh Nasabah kemudian Nasabah mengangsur kepada bank dengan jumlah pokok pinjaman ditambah dengan bunga (margin dalam Bank Syariah). Terlepas dari adanya perbedaan pendapat ulama yang membolehkan dan tidak membolehkan mewakili pembelian kepada Nasabah langsung, akan terjadi potensi penyalahgunaan uang yang diberikan langsung kepada Nasabah dengan tidak samanya nilai barang yang diajukan kepada bank dan barang yang dibelanjakan oleh Nasabah. Misalnya, pembiayaan rumah seharga Rp 250.000.000, namun oleh Nasabah dibelikan rumah dengan harga di bawah harga tersebut Rp 230.000.000. Pembelanjaan uang yang senilai Rp 20.000.000 ini (non riil) dapat merusak akad yang seharusnya tidak terjadi. ketika pembelanjaan dilakukan oleh pihak bank dan ini untuk satu Nasabah saja, bayangkan ketika 10

³⁰ Bank Syariah Mandiri KCP Ponorogo, “Akad Pembiayaan Al-Murābahah” (n.d.).

³¹ Ponorogo.

saja Nasabah melakukan pembelanjaan konsumtif, seberapa besar dana yang tidak disalurkan ke barang riil dan dapat mengancam keberlangsungan kelancaran dalam angsuran pembiayaan.

Ketiga, tertera pada pasal 4 berbunyi:

Pasal 4

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh hutangnya kepada Bank sebagaimana tersebut pada Pasal 2 akad ini dalam jangka waktu 60 (Enam puluh) bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan “jadwal angsuran” yang ditetapkan dalam “Surat Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.

Setiap pembayaran oleh Nasabah kepada Bank lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan Bank.

Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama Bank berkerja kembali.

Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran oleh Nasabah kepada Bank, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada Bank sebesar $0,00069 \times \text{Rp}1.189.496,50 \times \text{Hari keterlambatan}$ ³², terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.³³

Pasal 4 menyebutkan Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh hutangnya kepada Bank. Hal ini tentu bertentangan dengan prinsip *murābahah* yang merupakan jual beli dan tolong menolong. Bank mengesankan hanya memikirkan untungnya saja, Bank memberi uang kepada Nasabah, Nasabah mengangsur pembiayaan sama dengan laba. Bank tidak mau tahu kesulitan Nasabah dalam mencari barang, bertransaksi dengan penyedia barang, pengadaan barang sampai kepada usaha Nasabah agar lancar dalam angsuran pelunasan barang.

Penerapan denda ini akan berpotensi jatuh kepada riba *nasi'ah*, di mana Nasabah akan diberi beban tambahan atas setiap hari keterlambatan dapat dihitung $0,00069 \times \text{Rp} 1.189.496,50 = \text{Rp} 820,752585) \times 30 \text{ hari} = \text{Rp} 24.622, 5776$ dalam sebulan.

Riba *qard* karena ketidak kemampuan Nasabah dalam pembayaran bank mengenakan denda sebesar $0,00069 \times \text{Rp} 1.189.496,50 = \text{Rp} 820,752585) \times 30 \text{ hari} = \text{Rp} 24.622, 5776$ dalam sebulan.

³² Jika dihitung $(0,00069 \times \text{Rp} 1.189.496,50 = \text{Rp} 820,752585) \times 30 \text{ hari} = \text{Rp} 24.622, 5776$.

³³ Ponorogo, Akad Pembiayaan al-*Murābahah*, 4.

2. *Mudjara>rabah*

Muḍārabah adalah akad antara dua pihak dimana salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang (sebagai modal) kepada pihak lainnya untuk diperdagangkan, dan laba dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.³⁴

Pertama, poin pada pasal akad yang digunakan tidak sesuai dengan akad *murḍarābah*:

BMT Pasuryan dan Nasabah selanjutnya disebut Para Pihak. Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan dan selanjutnya BMT Pasuryan menyetujui untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian.
2. Bahwa pembiayaan oleh BMT Pasuryan kepada Nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a) BMT Pasuryan menyediakan pembiayaan pembelian Barang kepada Nasabah.
 - b) Nasabah melakukan transaksi jual-beli barang dengan penjual dengan dana yang berasal dari pembiayaan BMT Pasuryan.
 - c) Penyerahan barang dilakukan oleh penjual langsung kepada Nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan BMT Pasuryan dengan harga yang telah disepakati oleh Nasabah dan BMT Pasuryan, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian.
 - d) Nasabah harus membayar Harga Beli barang ditambah Margin keuntungan kepada BMT Pasuryan. Pembayaran tersebut dilakukan dengan mengangsur dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh para pihak.³⁵

Pembiayaan tersebut dalam akad menggunakan akad *muḍārabah* namun pada praktiknya seakan-akan menggunakan akad *murābahah*. Hal ini tentu berakibat pada keabsahan dari akad tersebut, kesalahan ini mungkin disebabkan dari ketidak tahuan pihak BMT terhadap praktik dari akad-akad syariah itu sendiri. *Pertama*, pada dasarnya BMT melakukan jual beli dengan Nasabah, pembelian itu barang itu sendiri diwakilkan kepada Nasabah dari dana yang disediakan oleh pihak BMT berikut penyerahan barang yang dibeli oleh Nasabah sehingga antara penyerah barang sebagai wakil BMT dan penerima barang sebagai Nasabah dilakukan oleh satu orang saja. Akad wakalah juga dilakukan setelah akad *muḍarabah* itu sendiri yang menjadikan BMT bertransaksi jual-beli dengan Nasabah terhadap barang yang belum dimiliki. *Kedua*, BMT menyebutkan dengan jelas keuntungan yang diterima oleh BMT berupa margin, bukan berupa nisbah sebagaimana konsekwensi dari akad *muḍārabah*.

Ketiga, estimasi pengambilan laba secara langsung:

Pasal 2

KEWAJIBAN Nasabah

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, vol. 4 (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 218.

³⁵ BMT Pasuryan Ponorogo, "Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Muḍarābah*" (2017).

Jumlah kewajiban yang harus dibayarkan Nasabah kepada BMT Pasuryan adalah sebagai berikut:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| a) Harga beli | Rp 7.000.000 |
| b) Margin | <u>Rp 1.260.000</u> + |
| c) Kewajiban Nasabah | Rp 8.260.000 |
- (Delapan Juta Dua Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)³⁶

Pengambilan laba sebagai kewajiban Nasabah terhadap BMT dalam pasal 3 memperjelas ketidak sesuaian dengan prinsip dan akad *muḍārabah* karena kegagalan sistem atau kesalahan dari awal penerapan akad, ketika menggunakan akad *muḍārabah* seharusnya BMT mengambil laba berdasarkan keuntungan atau nisbah dari hasil usaha yang dilakukan oleh Nasabah. Namun, di sini BMT langsung mengambil keuntungan berdasar pada harga pokok pembelian ditambah margin yang di inginkan $Rp\ 7.000.000 + Rp\ 1.260.000 = Rp\ 8.260.000$ sebagai kewajiban yang harus diangsur oleh Nasabah kepada BMT. Penerapan pengambilan margin tersebut seharusnya akibat dari akad pembiayaan *murābahah*.

Kecmpat, ada denda karena keterlambatan:

Pasal 3

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

Nasabah harus membayar kembali seluruh kewajiban Nasabah kepada BMT Pasuryan sebagaimana tersebut dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak dari tanggal perjanjian ditandatangani sampai selambat-lambatnya tanggal 03 mei 2018 sebesar Rp 688.334 (enam ratus delapan puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) setiap bulannya.

Pasal 4

DENDA KETERLAMBATAN

Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran oleh Nasabah kepada BMT Pasuryan, maka Nasabah harus membayar denda pada BMT Pasuryan sebesar **0.5% per hari** dari nilai angsuran.³⁷

Pasal tersebut menyebutkan dengan jelas ada denda berdasarkan prosentase atas keterlamabatan angsuran dapat berpotensi terhadap riba *faḍl*, nilainya cukup besar yaitu 0,5% dari nilai angsuran setiap harinya ($Rp\ 688.334 \times 0,5\% = Rp\ 3.441,67$) per hari $\times 30 = Rp\ 103.250,1$ per bulan. Karena Nasabah tidak mampu atau lalai mengangsur pembiayaan dikenakan denda/biaya tambahan Rp 103,250,1 setiap bulannya. Hal tersebut tentu sangat membebani Nasabah yang tidak mampu mengangsur.

Riba *yad* adalah Riba yang muncul akibat adanya jual-beli atau pertukaran barang ribawi maupun yang bukan ribawi, di mana terdapat perbedaan nilai transaksi bila penyerahan salah satu atau kedua-duanya diserahkan dikemudian hari. Dengan kata lain, pada riba *yad* terdapat dua persyaratan dalam transaksi tersebut yaitu satu jenis barang dapat diperdagangkan dengan dua skema yaitu kuntan dan kredit.³⁸

³⁶ Ponorogo.

³⁷ Ponorogo.

³⁸ Muhammad Syafie, *5 Langkah Jitu Munajat Magnet Rezeki* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013), 230.

Kelima, beban administrasi dan survei yang terlalu besar:
Pasal 5

BIAYA PELAKSANAAN PERJANJINA

a) Biaya Administrasi	Rp 70.000
b) Biaya survei	<u>Rp 70.000</u> +
	Rp 140.000

(seratus empat puluh ribu rupiah)³⁹

Biaya administrasi dan survei sangat besar yang seharusnya menjadi tanggungan dan tercover dalam profit BMT. Rincian dari biaya tersebut juga tidak ada, menunjukkan BMT mengambil keuntungan dari penambahan item tersebut. Pengambilan biaya tersebut juga langsung dari nilai flafon yang diajukan oleh Nasabah mengakibatkan jumlah yang diterima Nasabah tidak utuh. Pengambilan laba melalui administrasi dan survei ini dapat digolongkan kepada riba *yard*. Karena dari kedua item itu tidak ada perincian riil digunakan untuk kebutuhan dalam memproses pembiayaan yang diajukan oleh Nasabah kepada BMT.

Keenam, akad yang digunakan menjelaskan hutang piutang:

Pasal 8

CIDERA JANJI

BMT Pasuryan berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang Nasabah kepada BMT Pasuryan berdasarkan perjanjian, untuk membayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban Nasabah pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana tercantum pada lampiran perjanjian berjudul Jadwal Pembayaran.
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan Nasabah kepada Bank sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian palsu, tidak sah, atau tidak benar.
- Nasabah tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian.

Pasal ini menyebutkan hutang piutang ketika Nasabah tidak dapat mengangsur dan dinilai sebagai cidera janji, hal ini tidak sesuai dengan prinsip akad *muḍārahah* yang mana seharusnya menjadi tanggungan BMT ketika Nasabah mengalami kerugian/tidak mampu membayar dan bukan disebabkan kelalaian dari Nasabah.

3. IMBT

Pertama, kontrak awal menyebutkan bahwa kedudukan Bank dan Nasabah sebagai penjual dan pembeli, berbunyi:

³⁹ Ponorogo, Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Muḍārahah*.

Bank dan Nasabah, selanjutnya bersama-sama disebut “Para Pihak” dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan bahwa:

1. Bahwa Bank dan Nasabah akan melakukan transaksi jual beli sesuai dengan ketentuan syariah.
2. Bahwa Nasabah akan menjual barang kepada Bank dan Bank akan membeli barang tersebut dari Nasabah serta membayar kembali harganya kepada Pembeli.

40

Pasal 6

IMBALAN

1. Imbalan atas Obyek sewa (nilai sewa) sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Akad ini, harus dibayar sesuai jangka waktu sebagaimana dimaksud pasal 5 Akad ini dan dibuat dalam bentuk Jadwal Pembayaran Imbalan yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dengan Akad ini.
2. Bank dan Nasabah sepakat bahwa besarnya imbalan sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini seluruhnya sebesar Rp 47,656.250 (Empat Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Lima Puluh Enam Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah).⁴¹

IMBT akan berpotensi riba *fadl* dan gagal dalam penerapan sistemnya karena pada dasarnya sebelum akad sewa menyewa barang yang diperjual belikan adalah barang milik dari penyewa itu sendiri, Bank secara tidak langsung menyewakan barang yang belum menjadi miliknya ketika akad berlangsung, di sisi lain Nasabah juga menyewa barang miliknya sendiri. Sejatinya Bank meminjamkan uang (jual beli obyek sewa) kepada Nasabah dengan jaminan obyek sewa itu sendiri, Nasabah mengangsur per bulan pinjaman uang tersebut kepada Bank dengan kelebihan (bunga) hingga waktu yang disepakati hingga lunas pinjaman uang ditambah bunga (*ujrah*) sesuai kesepakatan kontrak. Menjadi berbeda ketika Nasabah pembiayaan benar-benar membutuhkan obyek sewa, bukan membutuhkan uang tunai secara langsung. Bank membeli obyek sewa yang dibutuhkan oleh Nasabah kemudian dari perwujudan obyek sewa tersebut Bank menyewakan kepada Nasabah dengan akad IMBT, sehingga tidak rancau antara hutang piutang/sewa menyewa dan tidak terjadi kegagalan sistem karena obyek sewa yang seharusnya menjadi milik Bank malah menjadi agunan dari pembiayaan itu sendiri.

Segala pajak yang timbul dari obyek sewa yang telah menjadi milik Bank sudah tentu menjadi kewajiban Bank untuk membayar pajak.

Kedua, Besaran imbalan sewa disebutkan secara langsung dalam pasal sehingga sulit dibedakan dengan bunga, yaitu pinjam Rp 150.000.000 dengan bunga Rp 47.656.250 dengan total pembiayaan (Rp 150.000.000 + Rp 47.656.250 = 197.656.250), berbunyi:

Dengan ini menyatakan dengan tanpa syarat dan dengan menyampingkan pasal 176 Jo, pasal 145 Kitab Undang-undang Hukum Dagang berjanji untuk menyanggupi

⁴⁰ BRI Syariah KCP Ponorogo, “Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik” (2017).

⁴¹ Ponorogo, 4.

pembayaran sebesar Rp 197,656,250 (Seratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) kepada PT. Bank BRI Syariah berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Bank) atau kepada orang yang dikuasakan untuk itu.⁴²

Ketiga, tertera pada pasal 11 ayat 3 berbunyi:

Pasal 11

3. Atas persetujuan Bank, Nasabah dapat mengakhiri Masa Sewa lebih cepat dari waktu yang diperjanjikan dengan ketentuan :
 - a. Nasabah wajib membayar sisa Imbalan kepada Bank sesuai dengan kesepakatan antara Bank dan Nasabah; atau
 - b. Nasabah dan Bank melakukan hibah/jual beli Obyek Sewa dengan harga yang disepakati antara Bank dan Nasabah; atau
 - c. Nasabah membayar ganti rugi kepada Bank sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank.⁴³

Bank menyatakan langsung dalam kontrak bahwa Nasabah menyanggupi pembayaran sebesar Rp 197,656,250 (Seratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) kepada PT. Bank BRI Syariah. Hal ini senada dengan permasalahan sebelumnya yang mana Bank dan Nasabah bertransaksi hutang piutang. Bank meminjamkan Rp 150.000.000 kemudian Nasabah mengembalikan uang tersebut beserta kelebihannya Rp 47,656,205 dengan total Rp 197,656,250 tanpa melihat masa sewa dipercepat atau tidak. Pada pasal 11 disebutkan juga Nasabah wajib membayar sisa Imbalan kepada Bank sesuai dengan kesepakatan antara Bank dan Nasabah yang menjadikan semakin jelas bahwa sesungguhnya akad yang terjadi adalah hutang piutang.

Kecmpat, tertera pada pasal 13 berbunyi:

Pasal 13

PENGAKUAN UTANG DAN PENYERAHAN AGUNAN

1. Berkaitan dengan akad ini, selama Imbalan atas manfaat Obyek Sewa yang oleh Nasabah belum dibayar atau dilunasi oleh Nasabah kepada Bank, maka Nasabah dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada Bank sebagaimana Bank menerima pengakuan utang tersebut dari Nasabah sebesar Imbalan yang belum dibayar oleh Nasabah.
2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan Imbalan sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan akad ini, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menanda-tangani pengikatan jaminan, menyerahkan Agunan kepada Bank sebagaimana yang dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari akad ini.⁴⁴

⁴² BRI Syariah, *Surat Kesanggupan*, 1.

⁴³ Ibid, 6.

⁴⁴ BRI Syariah, *Surat Kesanggupan*, 7.

Permasalahan terakhir sangat tegas dalam kontrak Bank menyebutkan selama Imbalan atas manfaat Obyek Sewa yang oleh Nasabah belum dibayar atau dilunasi oleh Nasabah kepada Bank, maka Nasabah dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada Bank. Hal ini secara langsung menjadi titik terang bahwa transaksi yang sebenarnya antara Bank dan Nasabah adalah hutang piutang bukan sewa menyewa seperti pada pasal-pasal sebelumnya.

C. Penerapan Akad Pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah (Lks) di Kabupaten Ponorogo

Potensi riba akad *murābahah* melekat pada beberalevel mulai dari akad, pelaksanaan akad, pembelian unit, penyerahan unit dan lain-lain akibat dari pelaksanaan akad yang kurang sesuai dengan semestinya. Penulis akan berusaha menganalisis setiap level yang berpotensi jatuh kepada riba jika pelaksanaannya tidak berdasarkan 100% fikih muamalah.

1. *Murābahah*

Murābahah adalah penjualan di mana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan keduanya.⁴⁵ Sedangkan Akad *murābahah* di Bank Syariah Mandiri pada produk pembiayaan berupa pengadaan barang (modal) adalah di mana pihak bank mempercayakan kepada pihak nasabah untuk melakukan pembelian terhadap unit yang diinginkan, baik barang baru maupun lama atau sudah dipakai.⁴⁶ Penekanan prinsip dasar akad *murābahah* telah bergeser dari akad jual beli dengan tambahan margin menjadi penyediaan modal oleh Bank kepada Nasabah. Implementasi akad *murābahah* ini tentu kurang tepat ketika berprinsip pada penyediaan modal, penyediaan modal sudah menjadi prinsip dasar akad *muḍārahah*.

Akad *murābahah* di Bank Syariah Mandiri pada produk pembiayaan pengadaan barang (modal) adalah di mana pihak bank mempercayakan kepada pihak nasabah untuk melakukan pembelian terhadap unit yang diinginkan, baik barang baru maupun lama atau sudah dipakai.⁴⁷ Pembelian unit atau obyek akad dilakukan oleh Nasabah sendiri tentu mengharuskan adanya akad tambahan yaitu *wakālah*, akad *wakālah* yang dilakukan setelah akad *murābahah* ini menjadikan tidak sahnya akad, karena Bank mentransaksikan barang yang belum menjadi miliknya. Implementasi akad yang salah akan menjadikan pintu belakang adanya riba.

Nasabah yang dibidik atau diprioritaskan oleh Bank Syariah adalah GOLTAP (golongan tetap) yaitu nasabah yang telah mempunyai penghasilan tetap untuk memudahkan pihak bank mengetahui besaran kemampuan dalam angsuran setiap bulannya dan dari situlah pihak bank dapat meminimalisir risiko atau lebih aman dari nasabah-nasabah yang tidak bertanggungjawab. Plafon yang diberikan Bank

⁴⁵ Atang Abdul Hamid, *Fiqih Perbankan Syariah* (Bandung: Refika Aditama, 201AD), 226.

⁴⁶ Wicaksono, 19 Maret 2018.

⁴⁷ Ibid.

Syariah untuk batas minimal tidak ada, sedangkan untuk batasan maksimalnya adalah selama 15 tahun, tergantung pada permintaan nasabah yang diperhitungkan dan dipertimbangkan oleh pihak bank untuk dapat atau tidaknya pembiayaan tersebut diberikan, yang dipertimbangkan oleh pihak bank adalah jangka waktu dan kemampuan bayar dari nasabah, karena hal tersebut yang akan menentukan tingkat keuntungan yang akan dicapai selama masa perjanjian pembiayaan berlangsung.⁴⁸ Sangat jelas pernyataan Bank yang memperhitungkan kemampuan bayar dan jangka waktu pembiayaan untuk memastikan Bank untung. Terlihat juga target pemasaran pembiayaan ini yaitu para nasabah yang memiliki penghasilan tetap.

Angsuran yang diberlakukan adalah *fixed* yang mana besaran angsuran sudah ditetapkan di awal perjanjian/akad dan tidak akan berubah sampai akhir pelunasan pembiayaan, dengan begitu nasabah akan merasa nyaman dan aman dari gejolak fluktuasi keuangan.⁴⁹ *Margin* dapat dihitung secara umum dengan rumus total nilai plafon – nilai pokok pembiayaan = total *margin*. Angsuran nasabah dapat dihitung dengan rumus nilai pokok pembiayaan + total *margin* / jangka waktu pembiayaan = angsuran perbulan.⁵⁰ Besaran angsuran memang tidak berubah dari waktu ke waktu, namun besaran *margin* yang ditentukan tidak berdasarkan obyek jual beli akan menjadikan pintu belakang riba. Besaran angsuran disesuaikan dengan besaran plafon dan jangka waktu pembiayaan.

Persentase modal pembiayaan dengan akad *murābahah* ini adalah sebesar 80% untuk pihak bank dan 20% untuk pihak nasabah. Hasil pembelian barang tersebut, pihak bank mengambil keuntungan dari *margin* yang telah diperhitungkan dan ditentukan di awal perjanjian sesuai dengan kesepakatan. Selain ketentuan keuntungan (*margin*) yang disepakati di dalam perjanjian, terdapat pula syarat dan biaya administratif yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai sarana untuk lancarnya proses perjanjian pembiayaan.⁵¹ Pembagian 80:20 dalam pengadaan obyek jual beli ini juga tidak sesuai dengan prinsip dasar *murābahah*, karena pengadaan obyek jual beli sudah seharusnya menjadi kewajiban dari Bank.

Penentuan persentase *margin* yang digunakan Bank Syariah Mandiri KCP Ponorogo ini adalah terpusat atau dengan kata lain yang berwenang menentukan besaran *margin* dalam operasional Bank Syariah Mandiri adalah Bank Syariah Mandiri Pusat yang berada di Jakarta.⁵² Penentuan besaran *margin* oleh pusat haruslah berdasar kepada banyak hal, memang tidak memungkinkan bila melihat semua kondisi Nasabah pembiayaan, BSM pusat seharusnya juga memberi kebebasan untuk membuat kebijakan mandiri menyesuaikan kondisi masyarakat di Ponorogo.

Murābahah, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murābahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang

⁴⁸ Wicaksono, 19 Maret 2018.

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Wicaksono, 21 Maret 2018.

⁵¹ Wicaksono, 21 Maret 2018.

⁵² Ibid.

tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.⁵³ Hasil pembelian barang tersebut, pihak bank mengambil keuntungan dari *margin* yang telah diperhitungkan dan ditentukan di awal perjanjian sesuai dengan kesepakatan. Selain ketentuan keuntungan (*margin*) yang disepakati di dalam perjanjian, terdapat pula syarat dan biaya administratif yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai sarana untuk lancarnya proses perjanjian pembiayaan.⁵⁴ Penentuan margin dalam akad *murābahah* harus berdasar pada obyek jual beli atau barang, sedang penentuan margin di BSM ini telah ditetapkan di awal akad tanpa melihat obyek jual beli, BSM mendasarkan pengambalian margin kepada kemampuan membayar kembali seluruh pokok pembiayaan ditambah margin yang telah sepakati dan besaran agunan yang dapat diberikan oleh Nasabah kepada Bank.

2. *Mud}a>rabah*

Muḍārabah adalah akad antara dua pihak dimana salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang (sebagai modal usaha) kepada pihak lainnya untuk keperluan bisnis, dan laba dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.⁵⁵ Salah satu produk BMT Pasuryan menggunakan akad *muḍārabah* yaitu memberikan modal kepada Nasabah (*muḍārib*) untuk tujuan usaha. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada BMT Pasuryan dengan akad *muḍārabah* sebagai modal usaha toko. Misalnya Rp 7.000.000 dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama yaitu 12 bulan (1 tahun) dengan nisbah sebesar 1,5% keuntungan yang diperoleh BMT Pasuryan dari usaha yang dijalankan oleh Nasabah. BMT Pasuryan mewajibkan adanya agunan sebagai ikatan kepercayaan dan sebagai acuan seberapa besar nilai pembiayaan yang dapat diberikan kepada Nasabah pembiayaan.⁵⁶ Penentuan nisbah sebesar 1,5% per bulan ini tentu tidak sesuai dengan prinsip dasar akad *muḍārabah* yang mana nisbah adalah konsekwensi dari akad *murābahah*, di sisi lain jika ditinjau pengambilan nisbah (laba) berdasar kepada modal yang berikan juga tidak tepat karena Nasabah belum tentu dapat langsung menghasilkan laba dalam melakukan usahanya. Sedangkan Nasabah sudah dibebani angsuran per bulan terhadap modal dan nisbah yang telah ditentukan oleh BMT.

Jaminan kepercayaan atau sering disebut agunan menjadi salah satu syarat yang dipenuhi oleh Nasabah. Karena nominal pembiayaan modal *muḍārabah* di BMT Pasuryan didasarkan 70% taksiran dari nilai agunan yang dapat diberikan oleh Nasabah. Agunan tersebut dapat berupa surat BPKB kendaraan motor dan mobil. Pembiayaan Rp 7.000.000 dapat diketahui dari taksiran nilai jual jaminannya sebesar 70% dari Rp 10.000.000.⁵⁷ Besaran pencairan dana pembiayaan *muḍārabah* berdasar kepada taksiran harga jual agunan tersebut kurang tepat. Besaran pencairan

⁵³ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 101.

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Erwin, 16 April 2018 di Kantor BMT Pasuryan Ponorogo.

⁵⁵ Sabaq, *Fiqh Sunnah*, 4:218.

⁵⁶ Erwin, 19 Maret 2018.

⁵⁷ *Ibid.*

dana yang didasarkan kepada nilai jual agunan akan lebih tepat pada penerapan akad *qard*.

Dalam kitab *fath al-qarib*⁵⁸, Shaykh Muḥammad bin Qāsim al-Ghāziy menyebutkan bahwa *qirād* adalah:

دَفْعُ الْمَالِكِ مَالًا لِلْعَامِلِ يَعْمَلُ فِيهِ وَيَرْبُحُ الْمَالَ بَيْنَهُمَا

Artinya: “Suatu penyerahan harta yang dilakukan oleh pemiliknya kepada seseorang, supaya memperdagangkan/mengelola harta tersebut. Dan keuntungannya, dibagi berdua.”⁵⁹

Nisbah bagi hasil dari pembiayaan ini dapat dihitung (Rp 7.000.000 x 1,5%) = Rp 105.000 x 12 bulan = Rp 1.260.000, total angsuran Rp 7.000.000 + Rp 1.260.000 = Rp 8.260.000 adalah kewajiban nasabah pembiayaan yang harus diangsur kepada BMT Pasuryan selama 12 bulan. Pengambilan prosentase bukan dari hasil usaha. Tetapi didasarkan kepada nilai plafon yang diajukan oleh nasabah pembiayaan Rp 7.000.000, karena di BMT Pasuryan ini nilai angsuran akan menurun dari waktu ke waktu.⁶⁰ Sejalan dengan analisis sebelumnya bahwa penerapan akad ini tidak sesuai dengan prinsip *muḍārabah*, karena BMT mengambil laba secara langsung dan disebutkan dalam akad sebesar 1,5%. Pengambilan laba secara langsung ini tentu sangat tidak relevan jika melihat dunia bisnis yang dijalankan oleh Nasabah.

3. IMBT

Akad *al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* adalah produk akad yang belum lama diluncurkan oleh bank BRI Syariah. Akad IMBT ini diartikan sebagai bentuk sewa-menyewa antara Bank sebagai pemilik obyek sewa (*Mu’ajir*) dan Nasabah sebagai penyewa (*Musta’jir*) dalam pemanfaatan obyek sewa (*Ma’jur*) dalam waktu yang ditentukan dengan imbalan (*Ujrah*) yang dibayar oleh Nasabah secara berkala setiap bulannya kepada Bank.⁶¹ Perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.⁶² Akad IMBT yang ditawarkan oleh BRI Syariah bertujuan mempermudah dan memperingan Nasabah pembiayaan terhadap manfaat dan kepemilikan obyek sewa pada akhir kontrak. Namun Bank terkadang melupakan detail-detail pelaksanaan akad IMBT menurut hukum fikih kontemporer.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah salah satu produk yang menggunakan akad IMBT. Pengajuan pembiayaan dengan akad IMBT ini tidak hanya dipergunakan untuk pembelian rumah baru saja, pengajuan pembelian rumah bekas, apartemen, dan tanah kavling yang siap dibangun dapat melalui pintu akad IMBT ini.⁶³ Bank harus

⁵⁸ al-Ghāziy, *Fath al-Qarīb ...*, 85.

⁵⁹ Abu Hazim Mubarak, *Fiqh Idola ...*, 54-55.

⁶⁰ Erwin, 16 Maret 2018.

⁶¹ Erwin, 16 Maret 2018.

⁶² Wahbah Zuhaili, *Al-Mu’āmalāt Al-Māliyah Al-Mu’āshirah*, 3rd ed. (Damaskus: Dār al-Fikr al-Mu’āshir, 2006), 394.

⁶³ Erwin, 16 Maret 2018.

menjadi pemilik secara prinsip terhadap obyek yang disewakan, karena syarat mutlak agar bank dapat menyewakan obyek tersebut. Tanpa memiliki obyek sewa bank sama dengan menyewakan barang yang bukan menjadi miliknya dan hal tersebut menjadikan akad sewa menyewa tidak sah.

Proses awal pada pembiayaan terhadap obyek sewa Bank BRI Syariah akan melakukan transaksi jual-beli atau jual beli pra IMBT. pembelian obyek bisa didapat dari suplier atau Nasabah itu sendiri.⁶⁴ Jual beli pra IMBT ini tidak relevan dengan akad *ijarah*, karena obyek sewa sejatinya adalah milik Nasabah sendiri, obyek sewa juga digunakan sebagai agunan dari pembiayaan IMBT itu sendiri yang akad disita oleh Bank ketika tidak mampu mengangsur.

Bank dan Nasabah harus melakukan akad jual beli pra IMBT sebelum melakukan IMBT itu sendiri. Obyek yang dijual belikan adalah rumah dan tanah dengan bukti kepemilikan yang telah terdaftar yang dijaminakan sebelumnya. Bank membeli tanah beserta rumah yang berdiri di atas tanah tersebut dengan harga Rp 150.000.000. Setelah jual beli selesai Bank selanjutnya menyewakan rumah beserta tanah tersebut kepada Nasabah dengan biaya ujarah yang disepakati.⁶⁵ Ketika Bank menyita obyek sewa sama dengan Bank menyita barang yang menjadi miliknya sendiri. Hal ini menjadi tidak berbeda dengan Bank konvensional yang meminjamkan Rp 150.000.000 dan mewajibkan nasabah membayar Rp 197.656.250 selama 5 tahun.

Nasabah menandatangani surat sanggup membayar ujarah dengan jumlah Rp 197.656.250 kepada PT. Bank BRI Syariah. Total keseluruhan tersebut di atas harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank dengan cara melakukan transfer ke rekening nasabah di Bank yang selanjutnya akan dilakukan auto debet dari rekening Nasabah.⁶⁶ Jumlah Rp 197.656.250 sewa tentu sangat besar sekali, jika dihitung $Rp\ 197.656.250 - Rp\ 150.000.000 = Rp\ 47.656.250$ sekitar 24,11% dari dana yang dikeluarkan oleh Bank dalam pencairan pembiayaan.

Penetapan besaran *ujrah* pembiayaan KPR akad IMBT adalah sebagai berikut; Kewajiban Nasabah membayar Rp 197.656.250 dengan rincian Rp 150.000.000 sebagai harga pokok dan Rp 47.656.250 sebagai sewa (*ujrah*). Rumus perhitungan *ujrah* secara rinci sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Ujrah &= Price \times Plafon : 12 \\ Ujrah &= 12.5\% \times Rp\ 150.000.000 : 12 \\ &= Rp\ 1.562.500^{67} \end{aligned}$$

Bank dan Nasabah sepakat bahwa perpindahan kepemilikan dilakukan dengan cara hibah dikarenakan barang yang disewakan merupakan milik nasabah sendiri dan digunakan sebagai barang jaminan dalam akad ini.⁶⁸ Hal ini menegaskan kembali bahwa pemilik obyek sewa adalah Nasabah itu sendiri. Berarti Bank menyewakan

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Kurniawan, 28 Mei 2018 di Kantor BMT Pasuryan Ponorogo.

⁶⁵ Kurniawan, 28 Mei 2018.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Nurdiansyah, 30 Mei 2018 di Kantor BRI Syariah KCP Ponorogo.

⁶⁸ *Ibid.*

barang yang bukan miliknya sendiri dan sudah jelas akad ini batal karena obyek sewa bukan milik Bank.

D. Dampak dari Penerapan Akad Lembaga Keuangan Syariah (Lks) di Kabupaten Ponorogo

1. *Murābahah*

Bapak Wibowo mengajukan pembiayaan *Murābahah* atas pembelian barang dengan segala syarat dan ketentuan yang disebutkan dalam kontrak. Bank menyediakan fasilitas pembiayaan kepada Nasabah untuk pembelian barang yang selanjutnya akan diakui sebagai utang Rp 25.000.000,00 (harga beli) + Rp 12.480.795,96 (margin bank) = Rp 37.480.795,96 (harga jual) yang akan diangsur oleh nasabah dalam 60 bulan (5 tahun). Setiap pembayaran lebih dahulu digunakan untuk pelunasan angsuran/pelunasan harga pokok dan margin Bank.⁶⁹ Pengambilan margin Rp 12.480.795,96 ini tidak berdasarkan nilai obyek pembiayaan, namun berdasarkan nilai plafon dan jangka waktu atau masa angsuran. Margin Rp 12.480.795,56 adalah 49,93% dari Rp 25.000.000 uang yang dikeluarkan oleh Bank untuk memfasilitasi pembiayaan Nasabah. Sedangkan dari ketentuan umum pengambilan laba normalnya yaitu maksimal = 30% dari nilai total modal pokok yang dikeluarkan. Margin 49,93% - 30,00% = 19,93% (Rp 4.982.500) adalah nilai tambah (riba) untuk satu nasabah saja. Hal ini tentu unpredictable karena tergantung pada nilai plafond yang diberikan oleh LKS tersebut.

Keterlambatan pembayaran oleh nasabah akan dikenakan biaya administrasi Bank sebesar $0,00069 \times \text{Rp } 1.189.496,50$ (angsuran per bulan) \times per hari keterlambatan.⁷⁰ Penetapan biaya administrasi yang didasarkan pada nilai angsuran per bulan ini tentu bisa sangat memberatkan bagi Nasabah. Jika dihitung jumlah keterlambatan per bulannya sebesar $0,00069 \times \text{Rp } 1.189.496,50$ (angsuran per bulan) \times 30 hari (1 bulan) = Rp 24.622,58 per bulan tambahan yang menjadi beban angsuran Nasabah. Nilai Rp 24.622,58 ini terlihat kecil, namun bila kalikan jumlah nasabah yang macet angsuran pada bulan itu dengan nilai angsurang yang lebih besar lagi tentu tidak bisa diprediksi potensi yang seperti ini.

2. *Mudjā>rabah*

Ibu Rahayu mendapatkan pencairan modal sebesar Rp 7.000.000 dari besaran nilai jual 70% agunan yang dapat Ibu rahayu berikan kepada BMT Rp 10.000.000. Pencairan dana Rp 7.000.000 - Rp 70.000 (biaya administrasi) - Rp 70.000 (biaya survei) - Rp 350.000 SWP (simpanan wajib pembiayaan) = Rp 6.610.000 dana yang bisa diterima oleh Ibu Rahayu.⁷¹ Pengambilan biaya administrasi Rp 70.000 dan biaya survei Rp 70.000 ini sangat besar belum lagi harus ada SWP sebesar Rp 350.000 yang menjadikan Nasabah tidak bisa menerima 100% pembiayaan yang diajukan sesuai

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Wibowo, 14 April 2018 di Rumah Jl. Ontorejo Ponorogo.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Rahayu, 15 April 2018.

prinsip *muḍārabah*. Total nilai satu Nasabah saja Rp 70.000 (biaya administrasi) + Rp 70.000 (biaya survei) + Rp 350.000 (SWP) = Rp 490.000 adalah uang yang tidak bisa diterima. Sedangkan untuk angsuran pembiayaannya Nasabah harus membayar penuh 100% Rp 7.000.000 + Rp 1.260.008 (nisbah BMT).

Kewajiban Ibu Rahayu kepada BMT adalah Rp 7.000.000 (harga beli) + Rp 1.260.008 (margin) = Rp 8.260.008 adalah total kewajiban Ibu Rarahayu yang akan diangsur selama 12 bulan. Kewajiban Ibu Rahayu per bulan Rp 688.334 selama masa angsuran.⁷² Nasabah tidak mampu membayar dalam waktu 3 bulan, Nasabah dan Bank sepakat untuk menjual agunan tersebut untuk memenuhi kewajiban-kewajiban Nasabah (melunasi semua angsuran dan denda-denda).⁷³ Dampak dari pembiayaan ini jelas terlihat bahwa BMT tidak mau rugi, tanpa risiko dan pasti mendapatkan laba dari pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah. Karena keuntugnan BMT telah ditetapkan di awal akad dan dianggap sebagai kewajiban (utang) Nasabah kepada BMT yang harus dilunasi.

3. IMBT

Nasabah mengajukan pembiayaan IMBT Rp 150.000.000 untuk keperluan *refinancing* rumah tinggal. Nasabah memberikan agunan pembiayaan berupa tanah beserta bangunannya dengan SHM No. 853 terdaftar atas nama Maryanto.⁷⁴ Pembiayaan IMBT Rp 150.000.000 untuk keperluan *refinancing* rumah tinggal sangat dibutuhkan oleh Nasabah. Namun dalam kasus di sini Nasabah tidak benar-benar membutuhkannya, Nasabah membutuhkan uang Rp 150.000.000 untuk kebutuhan lain. Terbukti agunan yang diberikan adalah rumah tinggal Nasabah sendiri dan sekaligus digunakan sebagai obyek sewa yang pada akhir sewa akad dihibahkan secara langsung kepada Nasabah.

Bank memindahkan kepemilikan atas obyek sewa menyewa dengan akad jual beli atau disebut pra IMBT. Karena pemilik awal obyek sewa adalah Nasabah pembiayaan IMBT. Poin pasal juga disebutkan bahwa Nasabah akan menjual barang kepada Bank dan Bank akan membeli barang tersebut Rp 150.000.000 dari Nasabah serta membayar harganya kepada Pembeli. Selanjutnya Nasabah memberi kuasa kepada Bank untuk melakukan pemblokiran dana sebesar Rp 4.062.500 pada rekening atas Nasabah (pemberi kuasa).⁷⁵ Contoh kasus pemindahan obyek sewa tersebut dari Nasabah ke Bank dengan akad jual beli dan dilanjutkan ke akad IMBT atau sewa menyewa menjadikan Nasabah menerima pencairan berupa uang Rp 150.000.000 (nilai plafon pembiayaan), bukan berupa obyek sewa langsung menjadikan pembelanjaan konsumtif (non riil) dari dana yang diterima oleh Nasabah dan nilainya sangat besar. Hal ini dibuktikan juga dari agunan yang diberikan nasabah yaitu obyek sewa itu sendiri (agunan + obyek sewa).

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Wawancara dengan Bapak Nurcahyo, 29 April 2018 di Rumah Jl. Halim Perdanakusuma Ponorogo.

⁷⁵ *Ibid.*

Bank menyewakan obyek yang sebelumnya telah ditransaksikan jual beli yaitu sebuah rumah dan tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 853 terdaftar atas nama Maryanto yang selanjutnya menjadi obyek sewa menyewa antara Bank dan Nasabah. Nasabah menandatangani surat sanggup pembayaran sebesar Rp 197.656.250 kepada PT. Bank BRI Syariah sebagai total keseluruhan nilai imbalan.⁷⁶ Hal ini tak ubahnya bank konvensional yang memberikan uang pembiayaan Rp 150.000.000 dengan tambahan bunga Rp 47.656.250 sehingga total kewajiban Nasabah Rp 197.656.250. Karena pada dasarnya obyek sewa yang secara prinsip milik Bank malah dijadikan agunan terhadap Bank sendiri.

E. Kesimpulan

Pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Ponorogo sangat beragam diantaranya adalah *murābahah*, *muḍārahah* dan *ijārah muntāhiyah bi al-tamlīk*. Legal kontrak (akad) yang digunakan masih ditemui potensi-potensi jatuh kepada riba atau bisa disebut pintu belakang dari riba yaitu *wakālah* yang dilakukan setelah akad *murābahah* pada pembiayaan *murābahah*. Pengakuan jual beli, penetapan *margin* (bukan *nibah* seperti seharusnya) dan penetapan denda 0,5% perhari keterlambatan akad *muḍārahah*. Sedangkan pada akad IMBT, Nasabah menyewa obyek sewa miliknya sendiri hal ini dibuktikan dengan penggunaan obyek sewa sebagai agunan terhadap Bank.

Kebutuhan dan kultur masyarakat yang semakin berkembang menjadikan LKS berusaha berinovasi menyajikan produk-produk syariah dan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam pembiayaan kepemilikan rumah, modal usaha, dan lain-lain. Pelaksanaan produk syariah ini terkadang melupakan hal-hal krusial prinsip dasar dari akad itu sendiri diantaranya penetapan margin berdasarkan pokok pembiayaan yang diberikan, bukan berdasarkan obyek jual beli pada akad *murābahah*. Penetapan nilai pokok modal 70 % dari harga jual agunan yang diberikan Nasabah dan pasti untung karena agunan akan dijual untuk menutup semua angsuran Nasabah ketika macet atau tidak mampu membayar pada akad *muḍārahah*. Penetapan imbalan yang sangat besar 24,11% dari pembiayaan yang diberikan oleh Bank pada pembiayaan IMBT.

Penerapan akad pembiayaan LKS di Ponorogo yang belum sesuai 100% berdampak langsung terhadap Nasabah yaitu margin yang sangat besar 49,39% dari modal pokok yang dikeluarkan oleh bank pada pembiayaan *murābahah*, nilai tersebut memiliki nilai 19,39% berpotensi riba. Pencairan dana *muḍārahah* tidak 100% diberikan Nasabah sebagai pengelola modal dan penetapan keuntungan di awal akad tanpa melihat Nasabah untung atau rugi. Pembelian tidak pada porsinya terjadi pada akad IMBT karena pada dasarnya Bank memberikan pinjaman dana sebesar Rp 150.000.000 dan harus dikembalikan Rp 197.656.250 dengan agunan berupa rumah dan tanah yang menjadi obyek sewa. Tambahan sebesar Rp 47.656.250 dari Rp 150.000.000 pokok yang dikeluarkan oleh Bank.

⁷⁶ Nurcahyo, 29 April 2018.

Daftar Pustaka

- Afandi, Yazid. *Fikih Muāmalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Alaydrus, Habib Syarief Muhammad. *Agar Hidup Selalu Berkah: Meraih Ketentraman Hati Dengan Hidup Penuh Berkah*. Bandung: Mizan, 2009.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Depok: Gema Insani, 2001.
- Bawazir, Tohir. *Jalan Tengah Demokrasi: Antara Fundamentalisme Dan Sekularisme*. Jakarta: Pustaka Kautsar, 2015.
- Chapra, Muhammad Umer. *Islam Dan Tantangan Ekonomi*. Depok: Gema Insani, 2000.
- . *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- . *Sistem Moneter Islam*. Depok: Gema Insani, 2000.
- Engineer, Asghar Ali. *Islam Dan Pembebasan*. Vol. 2. Yogyakarta: LKiS Pelangi Aksara, 2001.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Tentang Murabahah (2000).
- Futaqi, Faruq Ahmad. "Usaha BMT Hasanah Dan BMT IKPM Gontor Dalam Mengembangkan Produk Pembiayaan Syariah." *Muslim Heritage* 3(01) (2018).
- Hamid, Atang Abdul. *Fiqih Perbankan Syariah*. Bandung: Refika Aditama, 201AD.
- Kalsum, Umi. "Riba Dan Bunga Bank Dalam Islam." *Jurnal Al-'Adl* 7 (2) (2014).
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Pustaka, 2014.
- Na'im, Muhlshotu Jannati. "Problematika Kontrak Baku Dalam Akad Mudharabah Di Lembaga Perbankan Syariah." *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 3 (02) (2017).
- Paldi, Camille. "Understanding Riba and Gharar in Islamic Finance." *Islamic Banking and Finance* 2 (01) (2014).
- Ponorogo, Bank Syariah Mandiri KCP. Akad Pembiayaan al-Murābahah (n.d.).
- Ponorogo, BMT Pasuryan. Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Muḍarābah (2017).
- Ponorogo, BRI Syariah KCP. Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (2017).
- Prasetyantono, Tony. *Transformasi Pertamina: Dilema Antara Orientasi Bisnis Dan Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Galang Press Group, 2009.
- Qaradhawi, Yusuf. *Haruskah Hidup Dengan Riba*. Depok: Gema Insani, 1991.
- Rijal, Agus. *Utang Halal, Utang Haram*. Depok: Gema Insani, 2013.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Vol. 4. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Sula, Muhammad Syakir. *Asuransi Syariah: Konsep Dan Sistem Operasional*. Jakarta: Gema Insani, 2004.

Syafic, Muhammad. *5 Langkah Jitu Munajat Magnet Rezeki*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013.

Syariah, Mandiri. “Murabahah,” 2017. <https://www.syariahmandiri.co.id/business-banking/corporate/pembiayaan-investasi/murabahah>.

Umam, Khotibul. “Pelarangan Riba Dan Penerapan Prinsip Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan Di Indonesia.” *Scopus* 29(03) (2017).

Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Zaenuddin, Muhammad. *Isu, Problematika, Dan Dinamika Perekonomian, Dan Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.

Zuhaili, Wahbah. *Al-Mu’āmalāt Al-Māliyah Al-Mu’āshirah*. 3rd ed. Damaskus: Dār al-Fikr al-Mu’āshir, 2006.